

Dosar de executare silită nr.: 1143/2025

Nr. înregistrare: 9065/23.01.2026

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE NR. 1/23.01.2026

Noi, **SOCIETATE PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI DOBRA & CĂLIMAN**, executori judecătorești în circumscripția Curții de Apel București, cu toate datele de identificare din antet,

În conformitate cu dispozițiile art. 839 Cod procedură civilă, aducem la cunoștință generală următoarele:

În data de 04.03.2026, ora 11:00, va avea loc la sediul Societății Profesionale De Executori Judecătorești Dobra & Căliman, în București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, sector 5, vânzarea la licitație publică a imobilului identificat prin Cartea Funciară nr. 242737 (Nr. CF vechi:30484) și numărul cadastral 242737 (Nr. cadastral vechi:4848/1), situat în București, Str. Gheorghe Pana nr. 12, sector 3, compus din cota de 1/2 din teren în suprafață totală de 209.80 mp, împreună cu construcțiile edificate pe acesta, respectiv construcția C1 în suprafață de 61.83 mp, având număr cadastral 242737-C1 și construcția C2 în suprafață de 23.09 mp având număr cadastral 242737-C2, proprietatea debitorului RUSU FLORIN, cu domiciliul în Str. Gheorghe Pana nr. 12, Municipiul București, sector 3

Imobilul este identificat și descris conform anexei I.

Imobilul este grevat de sarcinile atestate de anexa II, reprezentată de extrasul de carte funciară emis urmare a cererii subscrisei de notare a urmării imobilului.

Anexele I și II fac parte integrantă din prezenta publicație de vânzare.

Licitația începe de la prețul de 228.450,00 lei, ce reprezintă prețul la care a fost evaluat imobilul anterior precizat, conform raportului de evaluare întocmit în prezentul dosar de executare.

Executarea silită se efectuează având în vedere:

- cererea de executare silită formulată de creditorul **HORA CREDIT IFN S.A, CUI 35795481**, J40/3777/2016, cu sediul în București Sectorul 4, Spl. UNIRII, Nr. 16, CAMERA 412, Etaj 4

- în contradictoriu cu debitorul **RUSU FLORIN**, cu domiciliul în Str. Gheorghe Pana nr. 12, Municipiul București, sector 3
- în baza titlului executoriu reprezentat de **Contract de linie de credit 0308-0921 din data de 04-06-2024 pentru care s-a efectuat tragerea nr. 0313-1436 din data de 25-06-2024**
- încheierea pronunțată de: JUDECATORIA SECTOR 3 BUCURESTI în dosar nr. 6047/301/2025, la data de 11.03.2025 prin care a fost incuviințată executarea silită
- încheierea emisă Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman în data de 23.01.2026 cu privire la stabilirea prețului imobilului urmărit silit și a termenului în vederea vânzării acestuia la licitație publică.
- încheierea emisă de executorul judecătoresc în data de 23.01.2026 cu privire la actualizarea cheltuielilor de executare.

Toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului sunt obligați să-l aducă la cunoștință executorului judecătoresc, în scris, înainte de data stabilită pentru vânzare, în termenul și sub sancțiunile prevăzute de lege.

Persoanele care vor să cumpere imobilul la licitație sunt obligate să depună la dispoziția executorului judecătoresc, o garanție reprezentând 10% din prețul de începere a licitației, astfel cum a fost precizat mai sus. Dovada consemnării va fi atașată ofertei de cumpărare ce va cuprinde prețul oferit și condițiile de plată și se va depune la sediul Societății profesionale de executori Judecătorești Dobra & Căliman, în timpul programului de lucru cu publicul între orele 09.30-16.00, cel târziu în ziua premergătoare licitației, cu excepția ofertelor de cumpărare cel puțin egale cu prețul de începere a licitației, care pot fi depuse inclusiv în ziua licitației.

Creditorii urmăritori sau intervenienți nu sunt obligați, dacă au rang util de preferință, să depună garanția. De asemenea, sunt dispensate de depunerea garanției persoanele care, împreună cu debitorul, au asupra imobilului urmărit un drept de proprietate comună pe cote-părți sau sunt titularii unui drept de preempțiune, după caz. În aceste cazuri, dacă valoarea creanței ipotecare sau privilegiate ori valoarea cotei-părți a proprietarului nu acoperă cuantumul garanției menționate anterior, se va completa diferența.

Cauțiunea va fi consemnată la orice unitate a băncii LIBRA INTERNET BANK S.A., pe numele și la dispoziția SOCIETATII PROFESIONALE DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI DOBRA & CĂLIMAN, în contul deschis la Libra Internet Bank în contul având IBAN RO88 BREL 0002 0020 1565 0101 - RON.

Persoanele fizice sau juridice care vor participa la vânzarea la licitație, personal sau prin mandatar desemnat conform legii, trebuie să se prezinte la data, ora și locul stabilit pentru vânzarea la licitație având asupra lor cartea de identitate și procura autentică în original, dacă este cazul.

În cazul persoanelor juridice acestea mai trebuie să prezinte certificatul de înmatriculare (în copie conformă cu originalul), certificat constatator valabil emis de registrul comerțului, decizia asociatului unic sau hotărârea adunării generale a asociaților/ acționarilor (original) și dovada mandatului acordat persoanei care este împuternicită să reprezinte societatea la licitație (original), cu arătarea limitelor mandatului.

Nedepunerea tuturor înscrisurilor anterior menționate (nu se acceptă întocmirea acestora la sediul biroului executorului judecătoresc) anterior începerii licitației, atrage după sine decăderea din dreptul de a participa la licitație.

Executorul va oferi spre vânzare imobilul, prin 3 strigări succesive, la intervale de timp care să permită opțiuni și supralicitări, pornind de la prețul oferit care este mai mare decât prețul la care s-a făcut evaluarea sau, în lipsa unei asemenea oferte, chiar de la acest preț.

Prezenta publicație de vânzare a fost emisă în **13** exemplare care vor fi depuse, comunicate, afișate și publicate după cum urmează:

- I. un exemplar se va depune în dosarul de executare;
- II. câte un exemplar se va comunica potrivit art. 840 Cod procedură civilă,
 - ✓ un exemplar va fi comunicat creditorului **HORA CREDIT IFN S.A, CUI 35795481**, J40/3777/2016, cu sediul în București Sectorul 4, Spl. UNIRII, Nr. 16, CAMERA 412, Etaj 4
 - ✓ un exemplar va fi comunicat titularilor sarcinilor/drepturilor de preferință din extrasul CF:
 1. **BEJ Duruian Ionel** , cu sediul în **București, Calea Mosilor nr.288 bl.32 sc.3 et.1 ap.73, sector 2**
 2. **BEJ Costescu Lucian**, cu sediul în **București, str. Bibescu Vodă nr.1bl. P4 sc.2 et.6 ap.41, sector 4**
 3. **APS ZETA S.A.**, o societate anonimă (société anonyme) funcționând conform legislației din Luxemburg cu sediul social în **Str. Eugene Ruppert nr. 6, L-2453 Luxemburg, Marele Ducat al Luxemburgului**, având nr. de înregistrare **B256371** și EUID **LURCSL.B256371**
 4. **HUMANIK CREDIT IFN S.A.** , CUI **41781324**, cu sediul în **Municipiul Bistrita, Strada INDEPENDENȚEI, Nr. 99B, Et. 1, județul Bistrita-Nasaud**
 - ✓ un exemplar va fi comunicat debitorului proprietar **RUSU FLORIN**, cu domiciliul în **Str. Gheorghe Pana nr. 12, Municipiul București, sector 3**
 - ✓ un exemplar va fi comunicat **coproprietarilor POPÎRLAN FLORICA**, cu domiciliul în **str. Gheorghe Pană, nr. 12, București, sector 3**
 - ✓ un exemplar va fi comunicat organului fiscal local **Administrația Sectorului 3 a Finanțelor Publice**, cu sediul în **București, Piața Alba Iulia nr. 6, bloc I5, tronson 1+2, sector 3**
- III. câte un exemplar se va afișa, conform art. 839 alin. (3) Cod procedură civilă, la:

- ✓ JUDECĂTORIA SECTOR 3 BUCUREȘTI cu sediul in Bucuresti, Strada Ilfov, nr. 6, sector 5
 - ✓ **PRIMĂRIA SECTORULUI 3 BUCUREȘTI cu sediul in Sector 3, Cale Dudești nr. 191, Municipiul București**
 - ✓ sediul organului de executare: **București B-dul. Libertății nr. 20 - 22, bl. 102, parter și mezanin, Sector 5**
 - ✓ locul situării imobilului **București, Str. Gheorghe Pana nr. 12, sector 3;**
- IV.** pentru îndeplinirea procedurii prevăzute de art. 839 alin. (4) Cod procedură civilă, se va proceda la:
- publicarea in extras într-un ziar de circulație națională,
 - publicarea pe pagina de internet www.executare.ro a Societății Profesionale de Executori Judecătorești DOBRA & CĂLIMAN,
 - publicarea pe pagina de internet www.unejr.ro a U.N.E.J.

Executor Judecătoresc,
Dobra Ofelia Camelia

Red. M.C.

ANEXA I

Vedere acces și exterior proprietate subiect:







Număr dosar executare	1143/2025		
Data evaluării	22.07.2025		
Executor	Societatea Profesională de Executori Judecătorești Dobra & Căliman		
Tip proprietate	Cota de 1/2 din dreptul deplin de proprietate asupra imobilului identificat prin Cartea Funciară nr. 242737 și numărul cadastral 242737, compus din teren în suprafață de 174,80 mp, împreună cu construcțiile C1 Locuință în suprafață construită la sol de 61,83 mp și C2 Magazie în suprafață construită la sol de 23,09 mp, edificate pe acesta		
Adresa proprietății	Strada Erou Gheorghe Pană nr. 12, Sector 3, București		
Coordonate localizare	44.423441, 26.204639		
Numere cadastrale	Teren: 242737 Construcții: 242737-C1 Locuință 242737-C2 Magazie		
Carte funciară nr.	242737 UAT Sector 3		
Cartier / amplasare	Strada Erou Gheorghe Pană nr. 12, Sector 3, București		
Incadrarea în zona fiscala	Conform informații disponibile pe site-ul Primăriei Sector 3, din punct de vedere fiscal proprietatea subiect este situată în zona fiscală C.		
Regim de înălțime	Parter		
Utilități	Toate utilitățile la teren		
Finisaje	Medii, estimate de evaluator pe baza inspecției exterioare		
Suprafețe	Construcții		
	1. ADRESA: Strada Gheorghe Pană nr. 12, Sector 3, București		
	2. DATE DE REFERINTA:		
	- an construcție	Veche, renovată	
	- suprafață teren aferent	174,8	mp
	Construcții		
	Sc Clădire C1	61.83	mp
	Sc Magazie C2	23.09	mp
	Suprafață construită totală	84.92	mp
	Teren		
St = 174,8 mp – intravilan, categorie nedeterminată - suprafață luată în considerare în cadrul prezentei evaluări			
Utilizare existentă	Proprietatea cu destinație rezidențială		
Ipoteze speciale	➤ Conform Extrasului de Carte Funciară sunt notate o serie de sarcini. Evaluarea a fost făcută în premiza acurateții datelor despre proprietar precum și a dreptului de proprietate, valabil, tranzacțional și liber de orice sarcină. ➤ Evaluatorul a făcut o convocare pentru inspecția proprietății (pentru data de 22.07.2025). Din cauza lipsei de posibilitate de acces la interiorul proprietăților, prezenta evaluare a fost realizată cu inspecție exterioară, luând în considerare informațiile ce au putut fi prelevate exterior cu ocazia inspecției din data de 22.07.2025. În cazul apariției altor informații sau documente, ne rezervăm dreptul de a revizui prezenta evaluare.		

	➤ În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție releveul aferent proprietății subiect. Am considerat că compartimentarea corespunde cu realitatea de la OCPI. Suprafața construcțiilor a fost preluată din Extrasul de Carte Funciară pus la dispoziție. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport. ➤ În cadrul prezentei evaluări nu am avut la dispoziție planul de amplasament și delimitare a proprietății subiect, localizarea s-a realizat la data inspecției pe baza adresei din documentele de proprietate avute la dispoziție. În cazul apariției altor informații ne rezervăm dreptul de a revizui prezentul raport de evaluare. ➤ Nu am avut la dispoziție un act din care să reiasă anul de construire al construcțiilor. Anul de construire (veche, renovată în anii 2000) a fost estimat de evaluator pe baza inspecției exterioare coroborate cu analiza pieței din zona specifică. În cazul apariției altor documente sau informații, ne rezervăm dreptul de a revizui raportul de evaluare
--	--

ANEXA II



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 3

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 242737 București Sectorul 3

Nr. cerere	6996
Ziua	23
Luna	01
Anul	2026

Cod verificare
100199727002



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 30484

Nr. cadastral vechi: 4848/1

TEREN

Adresa: Jud. București, UAT București Sectorul 3, Loc. București Sectorul 3, Str. EROU GHEORGHE PANA, Nr. 12, UAT București Sector 3 - Str. Pana Gheorghe, Erou, nr. 12, ap. 1

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	242737	-	TEREN 174,8 MP - DIN SUPRAFAȚA TOTALĂ DE 209,80 MP. AVAND CĂ VICINATĂȚI: N - IONESCU ELENA, E - STR. EROU GHEORGHE PANA, V - PROPRIETATEA DIN STR. GROTA LACURILOR NR. 89, S - REST PROPRIETATE GLOBASU MARIETA - EUGENIA SI RUCAREANU MARTA

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	242737-C1	Jud. București, UAT București Sectorul 3, Loc. București Sectorul 3, Str. EROU GHEORGHE PANA, Nr. 12	- CLADIRE DIN PAIANTA, LOCUINTA COMPUSA DIN DOUA CAMERE SI BUCATARIE CU SUPRAFATA DE 61,83 MP
A1.2	242737-C2	Jud. București, UAT București Sectorul 3, Loc. București Sectorul 3, Str. EROU GHEORGHE PANA, Nr. 12	- MAGAZIE CU SUPRAFATA DE 23,09 MP DE 23,09 MP

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
58756 / 27/06/2023		
Act Notarial nr. 1895, din 26/11/2002 emis de ARON FLORENTINA; Act Administrativ nr. 22232, din 18/12/2002 emis de JUDECATORIA SECTOR 3; Hotarare Judecatoreasca nr. SENTINTA CIVILA 10355, din 11/11/2008 emis de JUDECATORIA SECTOR 3;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu efecte de la data de 27.11.2002, conform incheierii nr 22232/27.11.2002, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) RUSU FLORICA	A1, A1.1, A1.2
Act Notarial nr. 11, din 09/06/2023 emis de MIREA Dragos Iulian;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) RUSU FLORIN	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
127669 / 18/12/2023		
Actiune In Instanta nr. fn, din 09/11/2023 emis de JUDECATORIA SECTOR 3 BUCUREȘTI - DOSAR NR 29676/301/2023;		
C1	se noteaza urmarirea silita in dosar de executare nr 879/2023 pentru recuperarea sumei de 16627,66 lei, la cererea creditorului BANCA TRANSILVANIA SA, debitor fiind POPIRLAN FLORICA	A1, A1.1, A1.2
40695 / 04/04/2025		
Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 11/03/2025 emis de Judecătoria sector 3 (dos. nr. 6047/301/2025), BEJ Dobra Camelia Ofelia (dos. nr. 1143/2025);		
C2	se notează urmărirea silită în dosar de executare nr 1143/2025 pentru recuperarea sumei de 6214,94 lei, la cererea creditorului HORA CREDIT IFN SA, asupra cotei de 1/2 deținută de debitor Rusu Florin	A1, A1.1, A1.2
137378 / 27/11/2025		

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Extrase pentru Informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 22/01/2025 emis de Judecatoria Sector 3 Bucuresti - Ds. 38858/301/2024- Executor judecatoresc Duruian Ionel - Ds. executare nr. 488/DE/2024;		
C3	se notează urmărirea silită asupra imobilului, pentru suma totală de 4.116,50 Lei (reprezentand debit restant + cheltuieli de executare), pornită ca urmare a cererii de executare silită în dosarul nr. 488/DE/2024 Executor judecatoresc Duruian Ionel, formulată de creditorul Humanik Credit IFN SA împotriva debitorului Rusu Florin, pentru cota detinută de 1/2 înscrisă sub B.4	A1, A1.1, A1.2
142451 / 10/12/2025		
Hotarare Judecatoreasca nr. 2398A, din 14/11/2025 emis de Tribunalul Bucuresti - Secția a V a Civilă (dosar 11649/301/2025); Act Administrativ nr. 379/2025, din 09/12/2025 emis de Executor Judecătoresc COSTESCU LUCIAN (dosar executare 379/2025);		
C4	se notează urmărirea silită în dosar de executare nr 379/2025 pentru recuperarea sumei de 22.311,27 lei, la cererea creditorului APS ZETA SA, asupra cotei de 1/2 detinută de debitor RUSU FLORIN	A1, A1.1, A1.2